

Monika Stenberg
Planchef
08-560 391 40
monika.stenberg@ekero.se

Kommunstyrelsens
arbetsutskott

Detaljplan för Tappström 1:49 - planbesked

Dnr KS14/231-214

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att ge besked att kommunen avser att inleda en planläggning för Tappström 1:49.

Detaljplaneläggning av Tappström 1:49 bedöms kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020.

Sammanfattning av ärendet

Begäran om planbesked har inkommit från ägarna till fastigheten Tappström 1:49 (AB Ekerö bostäder), 2014-08-15.

Ansökan avser att ny detaljplan, som ersätter gällande detaljplan, upprättas så att befintliga garage och markparkering inom Tappström 1:49 kan ersättas med bostäder, garage samt lokaler längs Ekerövägens gång- och cykelstråk. Ansökan innehåller ett förslag med ett sk "virvelhus" med fem våningar och 2 våningar inskjuten takvåning samt två stycken bostadshus i 3,5 våningar. Dessa bostadshus samt längor med lokaler i två våningar utmed Ekerövägen underbyggs med ett parkeringsdäck med ca 56 p-platser.

Området ligger direkt söder om Ekerö centrum och väster om Kullens äldreboende. I väster gränsar Ekerövägen. Den berörda fastigheten Tappström 1:49 ägs av AB Ekerö bostäder och omfattar 9119 kvm.

För området gäller en detaljplan (stadsplan fastställd 1984-10-29). Den anger att marken får bebyggas med garage för bostadsparkering. Ny detaljplan krävs för att möjliggöra byggnation enligt ansökan. Ekerö kommuns naturinventering 2002 pekar inte ut något område i anslutning till marken för ansökan. Skogsområdena intill Kullens

äldreboende gränsar till marken för ansökan. Det är en kulle med bokdominerad ädellövskog där skogsbruksplan upprättats. Naturområdet kan komma att påverkas av skuggning vilket kan ge negativa effekter för rekreation och biologiska värden.

Området för ansökan angörs från Ekuddsvägen via Björkuddsvägen. I detaljplan för bostäder direkt väster om Ekerövägen i höjd med marken för denna ansökan finns en ny cirkulationsplats. Det innebär att motorfordonstrafiken kommer närmare marken för ansökan än idag.

Buller från motorfordonstrafiken måste utredas för att se om det är lämpligt att bebygga marken med bostäder. Avstegsfall bör kunna gälla vid hantering av buller.

Ekerövägen är även transportled för farligt gods. I detaljplan väster om vägen accepteras bostäder 12,5 meter från väggkant men med särskild riskhänsyn med t ex avkörningsskydd, fasad- och fönsteråtgärder. Nuvarande parkering inom Tappström 1:49 ligger 11-16 meter från befintlig väggkant. En ny cirkulationsplats innebär att avståndet minskar till 4-5 meter som minst mellan väggkant och befintlig parkering.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande stadsarkitektkontoret, 2014-11-24
Utredning, 2014-11-24

Ärendet

Enligt PBL 5:5 ska i ett planbesked framgå om kommunen avser att inleda en planläggning eller inte.

Stadsarkitektkontoret bedömer att förslaget enligt ansökan är lämpligt att arbeta vidare med och föreslår att kommunen avser att inleda en planläggning för Tappström 1:49.

Planbeskedet ligger i linje med översiktsplanens övergripande inriktning att den största satsningen av bostäder ska ske inom tätortsbandet/lokala centrum/serviceorter. I Ekerö centrum förordar stadsarkitektkontoret en tätare bebyggelse, dvs lägenheter gärna med verksamheter i bottenvåning.

Stadsarkitektkontoret tycker att förslaget är spännande och bygger vidare på den föreslagna bebyggelsen vid Wrangels väg i höjd.

Stadsarkitektkontoret förordar att ny bebyggelse ansluts till närvärme vid en utbyggnad av närvärmenätet.

Projektet är inte direkt utpekat i gällande översiktsplan. En planläggning måste samordnas med planeringen för den övriga utvecklingen av Ekerö centrum samt eventuellt behov av utvidgning av äldreboendet Kullen. Projektet får inte heller försvåra för en eventuell breddning av Ekerövägen till fyra körfält.

Stadsarkitektkontoret ser att buller och riskfaktorer (transporter av farligt gods) kan innebära svårigheter i projektet och bör utredas i tidigt skede. I förslaget finns lokaler utmed Ekerövägen som kan innebära viss störningsreducering för bostäderna. Även påverkan på skogsdungen bör utredas.

De nya bostäderna är ett tillskott vilket för med sig behov av kommunal service. Om projektet påbörjas om ett antal år bedöms det inrymmas i det allmänna bostadsbyggandet enligt översiktsplanen, dvs ca 140 nya bostäder per år. Inför en start ca år 2018 bör projektet stämmas av mot då aktuell bostadsprognos eftersom aktuellt projekt kan innebära ett överskridande av 140 bostäder per år.

Kostnader för upprättande av detaljplan regleras i planavtal med den som initierat ärendet. Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren innan detaljplanen antas.

Preliminärt bedöms förslaget inte innebära betydande miljöpåverkan.

Enligt PBL 5:5 ska kommunen i ett planbesked, om kommunen avser att inleda en planläggning, ange den tidpunkt då planläggningen enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan.

Ärendet bedöms ha ett medelhögt kommunalt intresse. Om positivt planbesked ges bedöms en ny detaljplan kunna påbörjas tidigast år 2018 och leda fram till en antagen detaljplan år 2020.

Johan Andrade Hagland
Miljö- och stadsbyggnadschef

Monika Stenberg
Planchef

Beslutet expedieras till
Stadsarkitektkontoret